

Gemeinde Schwalmtal
Der Bürgermeister



Vorlage Nr.	:	72/21
Datum	:	16.02.2021
Aktenzeichen	:	61 26 30
Fachbereich	:	Fachbereich 3, Planung, Verkehr und Umwelt

Tischvorlage

öffentlich

Betreff:

Fördermöglichkeiten zur Reaktivierung von Brachflächen für den Wohnungsbau;
hier: ehemaliges Gelände der Rösler-Drahtwerke

Begründung siehe Rückseite

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Bauen und Verkehr

Termin

23.02.2021

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Gelände der ehemaligen Rösler-Drahtwerke soll zukünftig durch die Ansiedlung von Logistik- und Gewerbebetrieben die vorhandenen Brachflächen revitalisieren und die mit Bodenverunreinigungen belasteten Flächen durch Versiegelung sichern.

Das derzeit verfolgte Konzept der MLP wurde in einem rd. 2 Jahre dauernden Prozess mit der zuständigen Behörde (Umweltamt Kreis Viersen) abgestimmt. Es sieht vor, die maroden Gebäude oberirdisch abzubauen. Anschließend soll das Gelände durch Überbauung mit Gewerbe- und Logistikhallen und den dazugehörigen Verkehrsflächen vollständig versiegelt werden. Dabei soll der Eingriff in den Untergrund auf das notwendige Minimum begrenzt werden, um die Emissionen beim Bau sowie die Mobilisierung von Schadstoffen zu begrenzen. Die MLP wird im Zuge der Arbeiten die schadhafte Kanalisation des Geländes komplett erneuern.

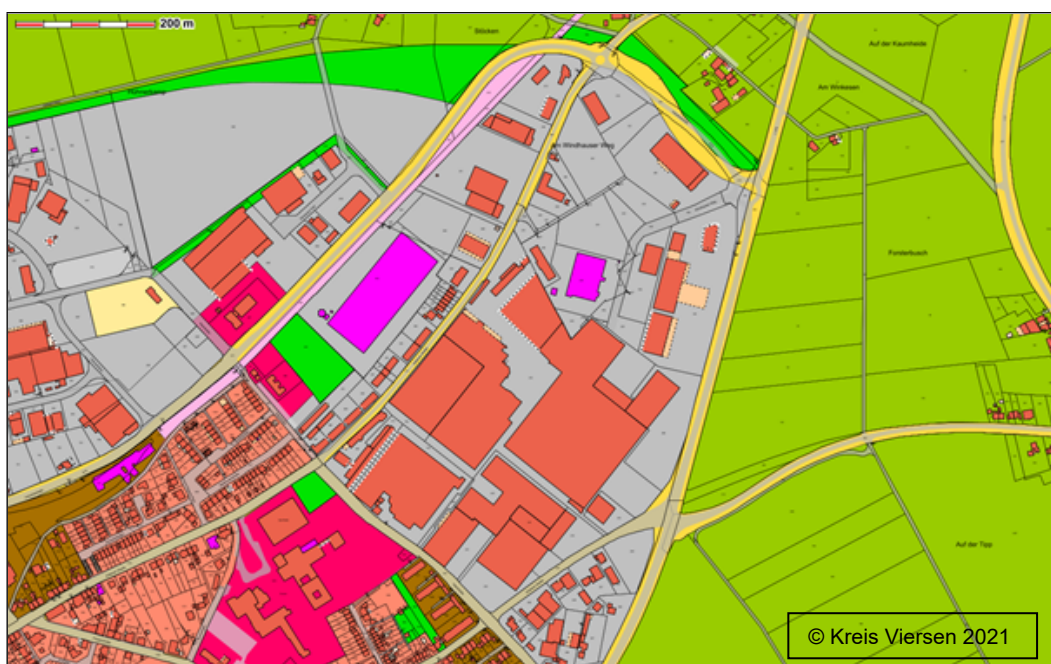
Um die Eingriffsflächen jeweils klein zu halten wird der Neubau in drei Bauabschnitten durchgeführt.

Durch die Versiegelung des Geländes an der Oberfläche wird das Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund und damit die Mobilisierung von Schadstoffen in der Zukunft verhindert.

Aufgrund der kritisch hinterfragten Überplanung des ehemaligen Rösler-Areals mit einem Gewerbe- und Logistik-Park wird seitens der politischen Gremien diskutiert, die mit Altlasten belastete Fläche auf eigene Kosten durch Inanspruchnahme einer Förderung zu sanieren und statt einer Gewerbe-/Industriefläche zumindest teilweise eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

Grundsätzlich wurden in den letzten Jahren mehrere Nutzungsideen geprüft. Einige davon wurden auch politisch beraten.

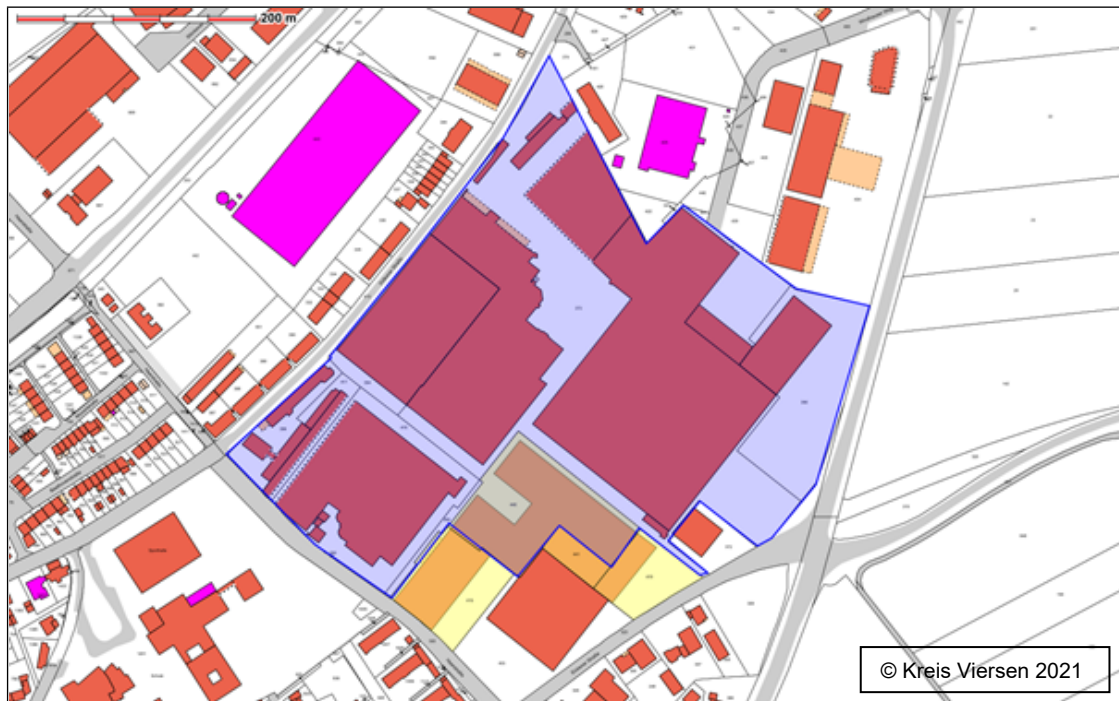
Bei dem Rösler-Draht-Areal handelt es sich um eine Fläche, die im Regionalplan als Industriegebiet festgelegt wurde. Im Flächennutzungsplan ist es weitestgehend als Industriegebiet, lediglich eine Teilfläche im Bereich der Heerstraße/Ecke Eickener Straße ist als Gewerbegebiet dargestellt.



Insgesamt wurde die Fläche über 100 Jahre industriell genutzt.

Bei einer Wohnbebauung als mögliche Folgenutzung handelt es sich im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) um eine sensible Nutzung bzw. besonders sensible Nutzung mit den höchsten Anforderungen an Sanierungszielwerte. Alle bisher durchgeführten Untersuchungen und Konzepte wurden aber für industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen erstellt. Um eine Sanierung für eine sensible Folgenutzung durchzuführen, wäre das Gelände noch einmal vollständig, d. h. flächendeckend zu untersuchen, um alle Schadstoffeinträge abzugrenzen.

Die zur Diskussion stehende Fläche ist ca. 125.000 qm groß und im nachfolgenden Lageplan blau hinterlegt:



Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse liegen oberflächennah überwiegend Auffüllungen, die durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung beaufschlagt wurden, vor. Es muss sicherlich davon ausgegangen werden, dass die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für eine Wohnbebauung für die oberflächennah anstehenden Böden nicht eingehalten wären.

Man kann aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse kein Sanierungskonzept für eine Wohnbebauung entwerfen - aber folgende Maßnahmen wären in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde und dem Ing.-Büro HPC, welches das aktuelle Sanierungskonzept erarbeitet hat, aller Voraussicht nach mindestens notwendig:

1. Zur Unterbrechung des Wirkungspfadef Boden-Mensch muss min. 1,0 m Boden an der Oberfläche gegen unbelasteten Boden ausgetauscht werden. Um das Auslaugen der in tieferen Bodenschichten vorliegenden Verunreinigungen zu verhindern, müssten diese Verunreinigungen restlos (d. h. bis in eine Tiefe von mehr als 10 m) entfernt werden. Dies würde bedeuten, dass bei einer flächigen Kontamination (worst case) ggf. bis zu 1.000.000 m³ Boden ausgetauscht werden müssten.
2. Alternativ kann über eine flächenhafte Abdichtung in etwa 1,0 bis 2,0 m Tiefe nachgedacht werden. Diese Versiegelung müsste so hergestellt werden, dass das Versickern von Niederschlägen für Jahrzehnte sicher verhindert wird. Um die Fläche nutzbar zu gestalten, müsste direkt oberhalb der Versiegelung das anfallende Oberflächenwasser gesammelt

und dem Regenwasserkanal zugeleitet werden. Gleichzeitig müsste eine ausreichende Tiefe für die frostsichere Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sein.

Wie im vorliegenden Sanierungskonzept bereits festgelegt wurde, kann der Abbruch und die Bebauung des Grundstücks nur schrittweise und unter Verhinderung der Versickerung von Regenwasser erfolgen. Das bedeutet, dass die Bodensanierung so zu erfolgen hat, dass möglichst wenig Oberflächenwasser in die Oberfläche bzw. ins Grundwasser einsickert.

Die Maßnahme hätte erhebliche logistische und immissionsschutzrechtliche Anforderungen zu erfüllen und würde langwierig werden. Nach einer überschlägigen Einschätzung durch das Ing.-Büro HPC ist bei einer Ausführung gem. Alternative 2 mit Kosten in Höhe von zumindest 200,00 Euro/qm zu rechnen.

In der Summe wären somit mindestens 25 Mio. EURO (netto) zu veranschlagen.

Für die Umsetzung müsste aber ein neuerliches Sanierungskonzept erarbeitet werden. Der Zeitbedarf für das Verfahren, die notwendigen Untersuchungen und Planungen sowie die dann anschließenden europaweiten Ausschreibungen und die Ausführung würde voraussichtlich mehrere Jahre betragen.

Für diesen Fall hat die Bodenschutzbehörde bereits Forderungen nach Interims-Sicherungsmaßnahmen angekündigt (z. B. Instandsetzung der Dächer und Flächenversiegelungen; Instandsetzung der Kanäle). Dies wäre mit einem erheblichen Kostenaufwand für die insgesamt ca. 125.000 m² große Fläche verbunden. Konkrete Kosten können derzeit noch nicht beziffert werden, mit einer sechs- bis sogar siebenstelligen Summe muss aber realistischer Weise gerechnet werden.

Ob ein Sanierungskonzept für eine Wohnnutzung nach Rücksprache mit den beteiligten Fachingenieuren sowie der Bodenschutzbehörde überhaupt genehmigungsfähig ist, muss erheblich in Zweifel gezogen werden.

Die vorstehenden Ausführungen gelten in Teilen auch für die Entwicklung einer kleinteiligen Gewerbefläche, sofern diese nicht vollständig versiegelt wird.

Bezüglich der Beantragung möglicher Fördergelder ist folgendes zu beachten:

Es gibt bei der Förderung EFRE.NRW eine Förderung von Maßnahmen zur Dekontaminierung von Industriebrachen. Die Förderquote beträgt i. d. R. max. 50 %. Dieses Programm ist aber Ende 2020 ausgelaufen. Das neue EFRE.NRW 2021 – 2027 ist noch nicht beschlossen.

Das Förderprogramm „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten sowie weitere Maßnahmen des Bodenschutzes“ der Bezirksregierung Düsseldorf könnte sich grundsätzlich für die Sanierung von Altlastenflächen eignen. Hierfür liegt die Förderquote zwischen 30 % und 80 %.

Die Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt, dass generell jedes Altlastenverfahren förderfähig ist, wenn die Kommune Eigentümer ist oder im Wege der Ersatzvornahme handelt.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass im Wege der Ersatzvornahme nach §§ 59 ff. des Verwaltungsvollstreckungsgesetz NRW nur gehandelt werden darf, wenn der Eigentümer nicht zahlungsfähig/solvent ist und daher die Handlung nicht selber vornehmen kann.

Antragsverfahren:

Die eingehenden Anträge werden in einer Dringlichkeitsliste gesammelt und an einem Stichtag (hier: im März 2021) für das aktuelle Haushaltsjahr verteilt.

Momentan wird an einer Fortsetzung der Förderrichtlinie gearbeitet. Hier wird empfohlen, einen Förderantrag für die Sanierung von Altlasten im Herbst 2021 für das Haushaltsjahr 2022 zu stellen.

Im Regelfall wird der Antrag durch die Untere Bodenschutzbehörde (hier: Kreis Viersen) gestellt. Die Kommunen haben zwar die Möglichkeit den Antrag auch selbst einzureichen, jedoch rät die Bezirksregierung hiervon aufgrund der technischen Tiefe ab.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises eignet sich das ehemalige Rösler-Draht-Gelände u. a. aus nachfolgenden Gründen nicht für eine Förderung nach der Richtlinie der Bezirksregierung Düsseldorf:

- Die Kommune kann nur für eigene Gelände oder im Wege der Ersatzvornahme Anträge stellen. Da die Gemeinde Schwalmthal zurzeit nicht Eigentümer der Fläche ist, kann sie keinen Antrag stellen.
- Die Umwandlung einer Gewerbefläche in eine Wohnbebauung ist nicht das ausdrückliche Ziel der Förderrichtlinie. Im Normalfall werden Altlasten von Wohnbebauungen saniert, um weiter die Voraussetzungen zur Wohnbebauung aufrecht zu erhalten.
- Das aktuell vorliegende Förderprogramm ist bis zum Ende dieses Jahres befristet. Zurzeit wird an der Aufstellung ein neues Förderprogramm gearbeitet. Hierbei kann jedoch noch keine verbindliche Aussage über die Höhe als auch über die Zeitspanne dieses Programmes getroffen werden.

Um die formellen Voraussetzungen für eine Förderung zu erfüllen, müsste daher die Gemeinde Eigentümerin der Fläche werden. Das hieße, die Gemeinde müsste das Gelände kaufen, eine Konzeption ausarbeiten und einen Antrag stellen. Die Sanierungsverpflichtung mit dem Kostenrisiko ginge dann vollständig auf die Gemeinde über. Die zeitliche Befristung des aktuell laufenden Förderprogrammes kann somit nicht eingehalten werden.

Auch wenn eine gewerbliche Folgenutzung vorgesehen ist, müssen nach dieser Richtlinie folgende Förderbedingungen erfüllt werden:

4.5 Maßnahmen nach den Nummern 2.3.1 (Sanierungs- und Schutzmaßnahmen) sind nur förderfähig, wenn

4.5.1 diese auf Grund der Pflichten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes notwendig sind,

4.5.2 von der Altlast oder der schädlichen Bodenveränderung eine Gefahr ausgeht für

- a) Leben oder Gesundheit von Menschen durch unmittelbare Einwirkungen oder
- b) die Trinkwassergewinnung oder Heilquellen oder
- c) die Bodennutzung bei Grundstücken mit Wohnbebauung oder in Kleingärten oder
- d) die öffentliche Wasserwirtschaft

4.5.3 und wenn

- a) es sich bei der Altlast um eine Altablagerung handelt, deren Betreiber eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband war oder nicht auf Grund von Anordnungen nach § 36 Absatz 4 oder § 39 Absatz 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (BGBl. I S. 1324) in der jeweils geltenden Fassung handelt oder
- b) die Altlast auf eine stillgelegte Anlage zurückzuführen ist, die von einer Gemeinde oder Gemeindeverband oder dem Eigenbetrieb einer Gemeinde oder Gemeindeverband betrieben worden ist, oder

- c) der Zuwendungsempfänger Alleineigentümer des Grundstücks ist und nicht auf Grund der in Nummer 4.5.3 Buchstabe a genannten Anordnung handelt, wobei die Besitzverhältnisse unberücksichtigt bleiben, oder
- d) die Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme nach §§ 59 ff. des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes NRW durchgesetzt werden müssen.

Zwar treffen für die Sanierungsmaßnahmen die Punkte 4.5.1 und 4.5.2 auf unseren Sachverhalt zu, aber die weiteren Voraussetzungen des Punktes 4.5.3 sind alle nicht erfüllt, da die Gemeinde nicht der Verursacher der Altlasten gewesen ist und eine Störprüfung im Rahmen der Ersatzvornahme keinen Erfolg verspricht.

Der Kreis Viersen hat hierzu ausgeführt, dass eine Förderung nach den Bedingungen der Förderrichtlinie nicht möglich ist.

Eine Alternative könnte eine Förderung durch den AAV Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung sein. Dieser bezuschusst gerade die Brachflächenmobilisierung für dauerhaften Wohnraum mit 100 %.

Der Verband übernimmt hierbei die Untersuchungsgutachten und die Sanierungsarbeiten.

Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Flächengröße von ca. 5.000-10.000 qm
- Eigentümer der Fläche darf ausschließlich die Kommune sein
- Förderzeitraum ist derzeit bis Ende 2021 begrenzt
- Zweckbindung: Wohnnutzung für 25 Jahre
- ggf. ein Werteausgleich nach § 25 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodenSchG)

Eine Antragsstellung würde bereits an den ersten beiden Punkten scheitern.

Ergänzend dazu noch einige Anmerkungen zu einer möglichen Wohnnutzung.

Um die Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen, müssten zusammenfassend folgende Aufwendungen durch die Gemeinde erbracht werden:

- Kaufpreis für das gesamte Areal (in Anlehnung an den bisher verhandelten Kaufpreis wird dieser nicht unerheblich sein)
- Sanierungskosten mindestens 25 Mio. Euro (netto)
- Erschließungskosten (aufgrund der Erfahrungen in andern Baugebieten (ca. 45,00 Euro je qm Bauland)
- Kanalanschlusskosten ca. 23,00 Euro je qm Bauland
- Baukostenzuschuss ca. 2,00 Euro je qm Bauland
- Finanzierungskosten

Der Preis für Bauland auf einer sanierten Fläche liegt unter dem üblichen Richtwert. Von der Bruttofläche können in der Regel lediglich 70 % Nettobauland verkauft werden. Die restlichen 30 % entfallen auf Verkehrsflächen, Lärmschutzeinrichtungen, Grünflächen...)

Beispielberechnung (ohne Fördermittel):

Bruttobauland	125.000 qm	
Nettobauland	87.500 qm	
Verkaufserlös (175,00 Euro/qm)		ca. 15.300.000,00 €
Ankauf	nicht bekannt	
Erforderliche Sofortmaßnahmen	nicht bekannt	
Sanierungsaufwand (brutto)	29.750.000,00 €	
Erschließungskosten (87.500 x 45,00 €)	3.937.500,00 €	
Kanalanschlussbeitrag (87.500 x 23,00 €)	2.012.500,00 €	
Baukostenzuschuss (87.500 x 2,00 €)	175.000,00 €	
Verfahrenskosten (Sanierungskonzept, Bauleitplanverfahren...)	nicht bekannt	
Finanzierungsaufwand	nicht bekannt	
Kosten (noch unvollständig)		ca. 35.875.000 €
Defizit (mindestens)		ca. 20.000.000 €

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass

- eine Umnutzung zu Wohnbauland nach derzeitiger Einschätzung nicht realistisch ist,
- der Betrieb der dort bereits auf den angrenzenden Flächen angesiedelten Gewerbebetriebe aus Gründen des Emissionsschutzes gefährdet wäre,
- Fördermittel derzeit nicht in Anspruch genommen werden können,
- und eine Entwicklung für die Gemeinde ein erhebliches Kostenrisiko darstellen würde.

Grundsätzlich wird das Thema Verkehrsaufkommen im Rahmen der Auslegung umfangreich behandelt. Unabhängig davon wird aber ergänzend dazu wie folgt Stellung bezogen:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Planung wird durch die Regelungen im Durchführungsvertrag klar und abschließend gedeckelt. Abweichungen wären nur mit ausdrücklicher Zustimmung (d. h. Vertragsanpassung) der Gemeinde Schwalmatal möglich. Insofern ist die Gemeinde hier dauerhafte Kontrollinstanz. Die Einhaltung des Gesamtkontingents ist außerdem mit jedem Bauantrag nachzuweisen. Zusätzlich enthält der Vertrag eine Regelung zur Überwachung, wonach jeweils 6 Monate, 2 Jahre und 5 Jahre nach der Inbetriebnahme des Vorhabens eine Verkehrserhebung durchzuführen ist.

Die geforderten Ergänzungen zur Verkehrsführung waren ein Prüfauftrag. Es sollte detaillierter untersucht werden, ob Alternativen zur Verkehrslenkung über die Nordtangente möglich und weniger konfliktträchtig sind.

Im Ergebnis wurden die bereits im November vorgetragenen gutachterlichen Bewertungen bestätigt, dass eine verstärkte Verkehrslenkung über die Route südlich von Waldniel zu einer erheblich größeren Betroffenheit durch Verkehrslärm führen würde und dass zu einer Teilkompensation Schallschutzaufwendungen in der Größenordnung von 1 Mio. € erforderlich wären. Insofern wurde die Verkehrslenkung über die Nordvariante bestätigt. Die hier vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer Überkompensation der planbedingten Lärmzunahme.

Weiterhin wurden im Verkehrsgutachten alle Erkenntnisse seit Durchführung der Offenlage des Bebauungsplans berücksichtigt und die Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Kreisverkehre aufgenommen. Die Maßnahmen sind insgesamt geeignet, die

Verkehrssicherheit bereits gegenüber der heutigen Situation zu verbessern. Die Maßnahmen wurden bereits seit Sommer 2020 diskutiert und mit der Polizei und dem Kreis abgestimmt. In dem neu vorgelegten Gutachten wurden letztlich nur die in verschiedenen ergänzenden Stellungnahmen des Gutachters beschriebenen Sachverhalte und Konzepte redaktionell zusammengeführt.

Bezüglich der Verkehrssituation auf der K 8 (Nordtangente/Industriestraße) wird der Kreis Viersen für den Fall der Entwicklung des Gewerbe- und Logistikparks aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens folgende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen:

- Verlagerung der Ortstafel in nordöstlicher Richtung
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h im Bereich des neuen Kindergartens auf dem ehem. Weuthengelände während der Betriebszeiten
- Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in dem Bereich von der Querungshilfe am Ernst-van-Aaken Stadion bis hinter dem Minikreisel Industriestraße/Amerner Straße
- Errichtung einer Bedarfsampel an der Querungshilfe am Ernst-van-Aaken Stadion

Finanzielle Auswirkungen:

Die Vorlage berührt den Haushaltsplan nicht.

i.V.

gez. Bernd Gather